

## Reihenhaus in Viersen

### Geräumiges Stadthaus mit Anbau und Garage in Viersen-Dülken



Objekt-Nr. IS-N2501

### Reihenhaus

Verkauf: **210.000 €**

Ansprechpartner:  
Ingo Schwarz  
Telefon: 02162 9198881

41751 Viersen  
Nordrhein-Westfalen

Baujahr	1885
Grundstücksfläche	197,00 m <sup>2</sup>
Zimmer	6,00
Wohnfläche	164,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	100,00 m <sup>2</sup>
Energieträger	Gas

Übernahme	sofort
Zustand	renovierungsbedürftig
Schlafzimmer	5
Badezimmer	1
Garagen	1
Stellplätze	1



# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht dieses großzügige Stadthaus im historischen Ortskern von Viersen-Dülken. Mit ca. 161 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf 6 Zimmer, einem Anbau sowie einer großen Garage mit angrenzender Werkstatt oder Lagerfläche, bietet das Haus viel Platz und zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten.

Das Haupthaus wurde um 1885 erbaut und später durch einen Anbau sowie den Bau der Garage ergänzt. Der allgemeine Zustand des Hauses ist überwiegend saniert. Dennoch sollten folgende Modernisierungsmaßnahmen mindestens eingeplant werden:

- Austausch einiger einfach verglaster Fenster und Außentüren
- Erneuerung der funktionstüchtigen, aber veralteten Gasheizung
- Bodensanierung im Erdgeschoss (Küche) des Anbaus
- Sanierung oder Entfernung der Überdachung im Innenhof

Diese Punkte wurden bereits bei der Preisfindung berücksichtigt.

Das Haus verfügt über keine klassischen Freiflächen. Der Innenhof, der sich hinter dem Haus und neben dem Anbau befindet, ist vollständig überdacht. Von hier aus ist die hinter dem Anbau gelegene Garage mit Lagerfläche über einen Innenhofgang erreichbar.

Zusätzlichen Stauraum bieten der Keller sowohl im Haupthaus als auch in der Garage sowie der nicht ausgebaute Teil des Dachgeschosses.

Das Exposé mit Grundrissen sowie weiteren Innenfotos senden wir Ihnen gerne nach Registrierung über das Kontaktformular zu. Für weitere Einblicke erhalten Sie außerdem vorab Zugang zu einer virtuellen 360-Grad Besichtigung des gesamten Hauses.

## Ausstattung

Raumaufteilung:

=====

Erdgeschoss:

- Wohn- und Esszimmer mit Zugang zum überdachten Innenhof
- Diele und Flur mit Kellerzugang und Zugang zum Innenhof
- Gäste-WC
- Küche (im Anbau)
- Waschraum/Schuppen (sanierungsbedürftig) im Anbau mit Zugang zum Innenhof
- Garage mit Werkstatt/Lager
- Keller (im Haupthaus und der Garage)

Obergeschoss:

- Flur

- Großes Elternschlafzimmer
- Zwei weitere Schlafzimmer (eins davon im Anbau)
- Badezimmer
- weiteres Zimmer über Badezimmer zu erreichen

Dachgeschoss:

- Dachstudio
- Dachspeicher (nicht ausgebaut)

Dieses Stadthaus bietet Ihnen eine ideale Kombination aus historischem Charme und großzügigem Platzangebot. Mit etwas Modernisierung können Sie hier Ihr individuelles Wohnkonzept verwirklichen.

**Fußboden:**

Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

Keller, Gäste-WC

## Sonstiges

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 1.1.2035.

Endenergiebedarf beträgt 247.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1885.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

Wir bitten um Verständnis, dass wir weitergehende Auskünfte zum angebotenen Objekt nur nach Nennung Ihrer vollständigen und korrekten Kontaktdaten (Vorname, Name, Straße inklusive Hausnummer, Ort mit Postleitzahl, Telefonnummer sowie gültige E-Mail-Adresse) erteilen können.

Alle Angaben sind frei bleibend, unverbindlich, ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber mitgeteilt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität. Zwischenvermittlung bleibt vorbehalten.

Wir weisen Sie darauf hin, dass unsere Tätigkeit im Erfolgsfall eine Vermittlungs- und oder Nachweisprovision nach sich zieht. Beim Kauf beträgt die Provision 3,57 % inkl. MwSt. des notariell beurkundeten Kaufpreises und beträgt damit 50% der Gesamtprovision.

Es besteht ein gesetzliches Widerrufsrecht.

Ihr persönlicher Ansprechpartner:

SCHWARZ Immobilien

Ingo Schwarz

Immobilienmakler (IHK)

DEKRA-zertifizierter Sachverständiger Immobilienbewertung (D1)

Telefon: 02162 / 919888-1

[www.schwarz-immo24.de](http://www.schwarz-immo24.de)

## **Lage**

Diese Immobilie befindet sich in Dülken, einem der ältesten und schönsten Stadtteile der Kreisstadt Viersen. Genießen Sie den Vorteil einer Kleinstadt mit historischem Ortskern und die Nähe zur lebhaften Kreisstadt.

Ein komplettes Schulangebot von der Grundschule bis hin zum Gymnasium steht zur Verfügung. Hier wird Ihnen eine gut sortierte Infrastruktur geboten, mit diversen Sport- und Freizeitaktivitäten, eine Fußgängerzone im historischen Ortskern mit Wochenmarkt, Gastronomie, Dienstleistern und Geschäften.

Ein dichtes Nahverkehrsnetz (Busbahnhof ca. 150 m entfernt, Bahnhof ca. 600 m) und die Anbindung an die BAB61 und BAB52 sorgen für die nötige Mobilität und bringen Sie schnell in die größeren Städte Mönchengladbach, Düsseldorf oder Venlo in den Niederlanden.

## **Courtage**

3,57 % (inkl. 19 % MwSt.) Käuferprovision

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	247,80 kWh/(m <sup>2</sup> a)

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer



# Exposé - Galerie



Diele



Treppe



Esszimmer

# Exposé - Galerie



Gäste-WC



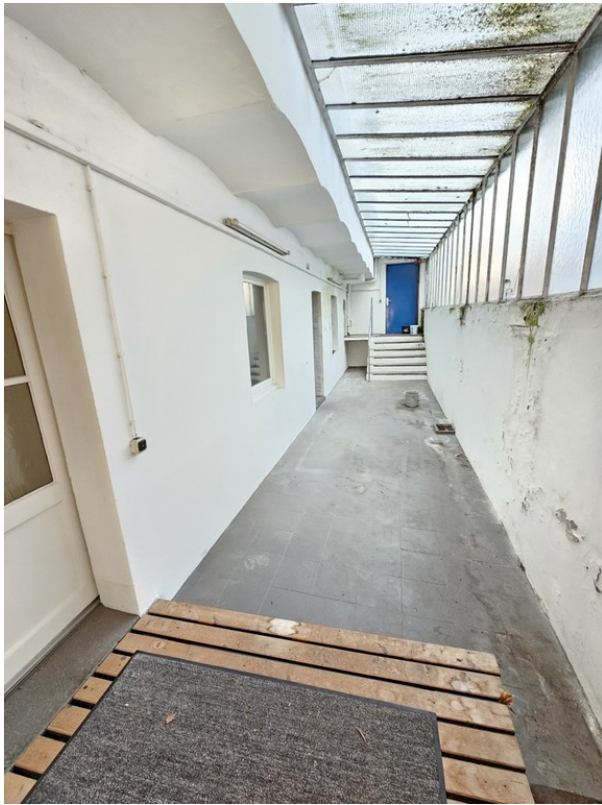
Flur EG



Ess- und Wohnzimmer



# Exposé - Galerie



Überdachter Innenhof



Zugang Garage



Küche



# Exposé - Galerie



Anbau Treppe



Treppe zum DG



Flur hinten

# Exposé - Galerie



Gasheizung



Sicherungskasten



Zimmer1 (Anbau)



# Exposé - Galerie



Zimmer 2



Badezimmer (Anbau)



# Exposé - Galerie



Badezimmer (Anbau)



Zimmer 3 (Anbau)

# Exposé - Galerie



Zimmer 4



Zimmer 5 -Dachstudio



# Exposé - Galerie



Zimmer 5 -Dachstudio



Dachspeicher



# Exposé - Galerie



Lager/Werkstatt Garage



Garage

# Exposé - Galerie



Garage und Lager

Jetzt unverbindlich  
online bewerten.

Die Immobilienbewertung ist für Sie  
komplett unverbindlich und sicher.

Welche Immobilie möchten  
Sie bewerten?

Einfamilienhaus Wohnung  
Mehrfamilienhaus

Unverbindlich & sicher  
Online & schnell  
24/7

**Wissen,  
woran man ist.**  
Kennen Sie den Wert Ihrer Immobilie?

Bewerten Sie jetzt Ihre Immobilie unverbindlich online unter:  
[www.schwarz-immo24.de](http://www.schwarz-immo24.de)

Einfach mit der Kamera-App Ihres  
Smartphones scannen und direkt  
zur Immobilienbewertung gelangen.

**S** SCHWARZ  
IMMOBILIEN  
SEIT 1992 IM BEREICH DER VERTRÄGE

Online Immobilienwertrechner

# Exposé - Grundrisse



Grundriss EG

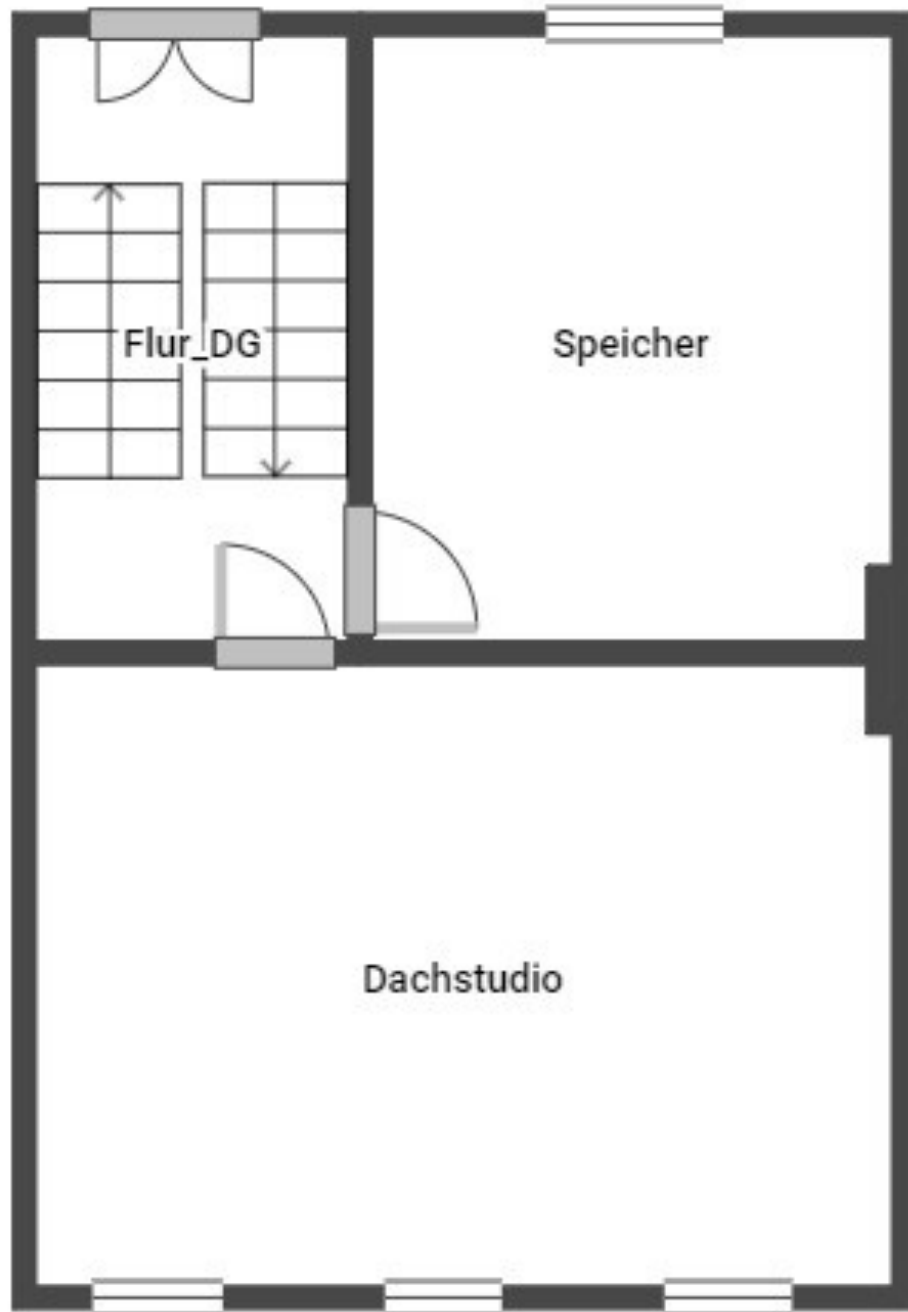


# Exposé - Grundrisse



Grundriss OG

# Exposé - Grundrisse



Grundriss DG